

平成24年12月27日

各位

不動産投資信託証券発行者名 日本賃貸住宅投資法人
東京都港区新橋六丁目16番12号
代表者名 執行役員 トシヤ・クロダ
(コード番号:8986)
資産運用会社名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
代表者名 代表取締役社長 東野 豊
問い合わせ先 執行役員経営管理部長 春日 哲
Tel. 03-5425-5600

資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、今後一年以内に返済期限が到来する長期借入金（総額約301億円）の一部について、借換え（以下「本件リファイナンス」といいます。）の条件を早期に確定するため、本日の役員会において、本件リファイナンスに関する諸契約を締結致しましたので、お知らせいたします。

記

I. 本件リファイナンスの概要

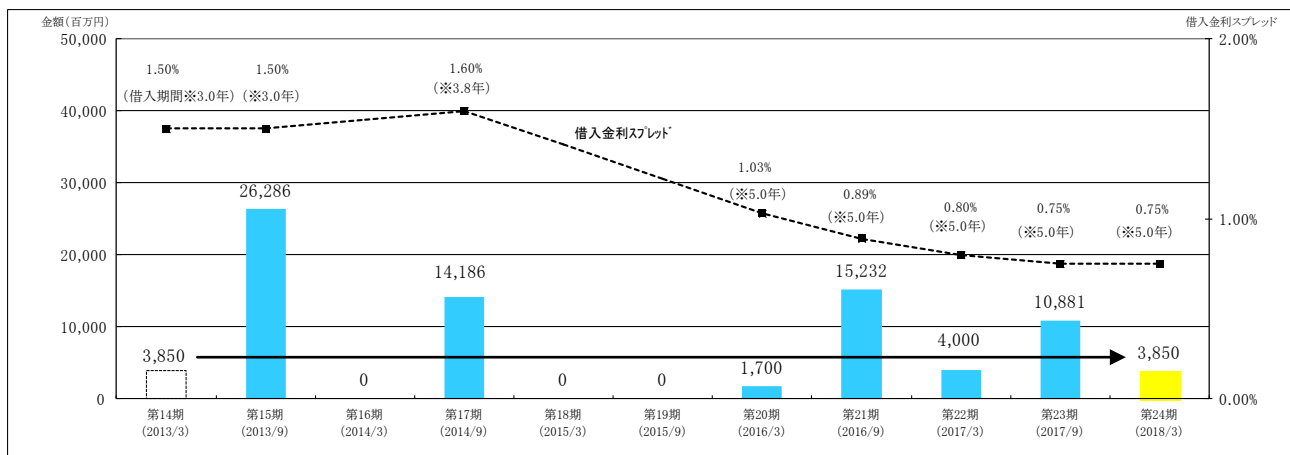
本投資法人は、平成25年3月25日に期日を迎える38.5億円(当初借入日平成22年3月25日・借入期間3年)の借入金について、アレンジャー兼エージェン特である株式会社三菱東京UFJ銀行によるシンジケートローン組成(既存取引金融機関6行)により、期日にリファイナンス(借入期間5年)が実行される予定のローン関連諸契約を締結いたしました。なお、本件リファイナンス実行前後の銀行別借入残高推移等につきましては以下のとおりです。

① 銀行別借入残高推移

借入先	本件実行前	本件リファイナンス			本件実行後	
	金額 (百万円)	① 返済金額 (百万円)	② 借入金額 (百万円)	②-① 増減 (百万円)	金額 (百万円)	シェア
株式会社三菱東京UFJ銀行(エージェン特)	19,733	1,550	1,550	0	19,733	25.9%
株式会社あおぞら銀行	18,367	300	300	0	18,367	24.1%
株式会社三井住友銀行	14,590	0	400	400	14,990	19.7%
株式会社りそな銀行	6,061	1,000	1,000	0	6,061	8.0%
株式会社新生銀行	4,552	0	0	0	4,552	6.0%
三井住友信託銀行株式会社	4,194	1,000	0	▲1,000	3,194	4.2%
株式会社武蔵野銀行	2,019	0	0	0	2,019	2.7%
農林中央金庫	1,970	0	0	0	1,970	2.6%
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,769	0	200	200	1,969	2.6%
オリックス銀行株式会社	1,877	0	0	0	1,877	2.5%
株式会社東日本銀行	500	0	400	400	900	1.2%
株式会社福岡銀行	500	0	0	0	500	0.7%
合計	76,136	3,850	3,850	0	76,136	100.0%

(注1) 金額は百万円未満を切り捨て、割合は小数点以下第2位を四捨五入しています。

②返済期日別借入金残高



(注) 各期の借入金金利スプレッドと借入期間は借入金額にて加重平均を行っています。

③本件リファイナンス実行前後の借入金の状況

借入金は、全て長期借入金です(但し、1年以内期限到来分を含む)。

(単位: 百万円)

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金(注1)(注3)	-	-	-
長期借入金(注1)(注3)	76,136	76,136	-
(うち1年以内返済期限到来分)(注2)(注3)	30,136	26,286	▲3,850
借入金合計(注3)	76,136	76,136	-
投資法人債(注3)	-	-	-
有利子負債合計(注3)	76,136	76,136	-
有利子負債比率(注4)	47.4%	47.4%	-

(注1) 短期借入金とは借入日から返済日までの期間(借入日)が1年以内のものをいい、長期借入金とは借入期間が1年超のものをいいます。

(注2) 長期借入金のうち本件実行後の1年以内返済期限到来分とは、平成26年3月24日までに返済期限が到来する長期借入金をいいます。

(注3) 金額につきましては、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 有利子負債比率=有利子負債/(有利子負債+出資総額+出資剰余金+前期末負のれん)×100として計算しています。有利子負債比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

本件リファイナンスにより、本投資法人全体の平均借入期間は、本件リファイナンス実行前の4.0年から実行後4.1年に長期化され、1年以内返済期限到来分を除く長期有利子負債比率も60.4%から65.5%と上昇いたします。

II. 資金の借入れ

1) 借入れの理由

既存借入金の返済期日到来に伴い、リファイナンス資金の調達を目的に、株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャー兼エージェントとし、既存取引金融機関からの3,850百万円の借入れを行うものです。

2) 借入れの内容

<タームローンD2号>

①	借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社東日本銀行、株式会社あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社
②	借入金額	3,850百万円
③	利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.75%
④	借入予定日	平成25年3月25日
⑤	借入方法	上記①記載の借入先と平成24年12月27日付で締結する「タームローン契約書(D2号)」による借入れ
⑥	返済期日	平成30年3月23日
⑦	返済方法	期日一括返済
⑧	担保	本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権の一部 ^(注1) に対して第一順位の根抵当権又は根質権を設定します。

(注1) 根抵当権又は根質権設定物件

物件番号	物件名称	物件番号	物件名称
O-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	O-6-085	スチューデントハイツ九条
O-5-088	willDo 高畑	O-7-068	willDo 岡山駅西口
O-6-028	willDo 新大阪sl	F-4-035	グリーンヒルズ芦花
O-6-030	willDo 深江南	F-4-039	ザ・パームス代々木上原コスモテラス
O-6-058	willDo 鶴見諸口	F-4-040	サンテラス代々木上原
O-6-064	willDo 松屋町		

上記借入れの利払期日は毎月22日(但し、同日が営業日でない場合には翌営業日、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日)で、利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払日の2営業日前における全銀協1ヶ月日本円TIBORとなります(平成24年12月27日現在の全銀協1ヶ月TIBORは0.18000%です。)。但し、計算期間が1ヶ月に満たない場合は、当該期間に対応する基準金利に基づき契約書に定められた按分方法により算出されます。

なお、全銀協の日本円TIBORについては、全国銀行協会のホームページ<http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/>でご確認いただけます。

Ⅲ. 借入金の返済内容

<タームローンD号>

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行
借入日	平成22年3月25日
借入残高	3,850百万円
返済期日	平成25年3月25日
返済金額	3,850百万円
返済方法	期日一括返済

Ⅳ. その他

本件借入れの返済等に係るリスクにつきましては、最近の有価証券報告書(平成24年12月20日提出)における「投資リスク」から重要な変更はありません。

以上

※本資料の配布先: 兜俱樂部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス: <http://www.jrhi.co.jp/>